

Samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling stadssportpark TBL

carmel
stichting carmelcollege

Gemeente Oss

Het Hooghuis

TITUS BRANDSMALYCEUM
HAVO • ATHENEUM • GYMNASIUM

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERINRICHTING TBL TERREIN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, genaamd **Gemeente Oss**, hierna te noemen "**de gemeente**", ingevolge artikel 171 van de gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw W.J.L. Buijs-Glaudemans, namens deze de heer J. van Orsouw, wethouder, en de heer K. van Geffen, wethouder, gemachtigd door de burgemeester overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 2 maart 2022;

   En

2. **Stichting Carmelcollege**, vestiging "Het Hooghuis", locatie "TBL" (Titus Brandsmalyceum), hierna te noemen "**Carmel**" statutair gevestigd te Hengelo (Ov), bezoekadres Drienerparkweg 16, 7552 EB Hengelo, postadres Postbus 864, 7550 AW Hengelo, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41027871, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw K. van Oort;

De Gemeente en Carmel hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

OVERWEGENDE DAT:

I. Partijen de wens hebben om het sportterrein, nu in eigendom van Carmel, te herinrichten en een deel daarvan in eigendom over te dragen aan de Gemeente.

II. Partijen op 20 november 2018 daartoe een intentieovereenkomst hebben gesloten genaamd "Intentieovereenkomst voor het haalbaarheidsonderzoek naar de (her)ontwikkeling semi openbaar sportpark Titus Brandsma Lyceum", hierna te noemen "de Intentieovereenkomst";

III. Partijen gedurende de Intentieovereenkomst de haalbaarheid van het voorkeursscenario, bijlage 2 bij de Intentieovereenkomst, hebben onderzocht en tot het oordeel zijn gekomen dat het voorkeursscenario haalbaar is;

IV. Dat met de realisatie van dit voorkeursscenario de mogelijkheid vervalt om een groei van leerlingaantal tot 10 % meer dan 1400 op eigen terrein op te vangen en dat toekomstige opvang van deze eventuele groei wordt gefaciliteerd in het door de gemeente te realiseren 'Warenhuis', bij partijen genoegzaam bekend. Partijen willen in deze overeenkomst hier nadere afspraken over maken.

V. Op grond van het bepaalde in artikel 4 eerste lid van de Intentieovereenkomst wensen Partijen afspraken voor het verdere vervolg van het Project vast te leggen in deze samenwerkingsovereenkomst, hierna te noemen "de Overeenkomst".

VI. Met de ondertekening door Partijen van deze overeenkomst de Intentieovereenkomst eindigt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

Project:	de herinrichting van het huidige terrein TBL conform het Programma van Eisen (PvE) en de Inrichtingstekening bestaande uit de deelplannen aanleg kunstgrasveld TBL, openbaar stadssportpark incl. sporttoestellen en hardcourtveld, Sportaccommodatie TBL, Fietsparkeren Scholieren en medewerkers incl. herinrichting schoolplein, inrichting en vergroening voorzijde schoolterrein incl. zijde Carmelietenstraat, Fietsparkeren Centrumbezoekers en Parkeren medewerkers TBL.
Plangebied:	het gebied waarop het project toeziet, aangegeven op de tekening *Plankaart en plangebied* in ***Bijlage 1***.
Inrichtingstekening:	de tekening met daarop de inrichting van alle deelplannen van het Project, zoals weergegeven in ***Bijlage 1***, *Inrichtingstekening*.
PvE:	het Programma van Eisen d.d. 29 november 2018 met daarin de eisen en wensen van partijen ten aanzien van het Project, dat als ***Bijlage 2*** aan deze overeenkomst is gehecht.
Openbaar stadssportpark:	het conform het PvE en de Inrichtingstekening ingerichte terrein zoals dat is aangegeven op de als ***Bijlage 1,*** *Inrichtingstekening* aan deze overeenkomst gehechte tekening.
Kunstgrasveld TBL:	het conform het PvE en de Inrichtingstekening ingerichte terrein zoals dat is aangegeven op de als ***Bijlage 1, Inrichtingstekening*** aan deze overeenkomst gehechte tekening.
Sportaccommodatie TBL Binnen:	de te realiseren sportaccommodatie conform het PvE en de *Inrichtingstekening* en de *3D tekeningen* opgenomen in ***Bijlage 1***.

Parkeren medewerkers TBL:	de 48 parkeerplaatsen voor de medewerkers van TBL, hiervan bevinden zich 44 aan de achterzijde van de school en 4 aan de voorzijde (2 laden/lossen en 2 MIVA)
Fietsparkeren School:	de 1500 fietsparkeerplaatsen alsmede scooterstallingen voor de scholieren en medewerkers van TBL
Fietsparkeren Centrumbezoekers:	de 128 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van het centrum van Oss.
Bouwheer	De Bouwheer is diegene die opdracht geeft tot de constructie van een bouwwerk. De Bouwheer wordt ondersteund door een nader in te schakelen partij ten behoeve van de realisatie, dat wil zeggen de Ontwikkelingsfase en de Realisatiefase, van het Project.
Ontwerpfase	de projectfase, waarin de Gemeente als bouwheer een definitief ontwerp tot stand laat komen.
Realisatiefase	de projectfase na vaststelling van het definitief ontwerp waarin de Gemeente tot aanbesteding van de diverse werken komt.
Beheerfase	de projectfase na oplevering van de diverse werken waarin Partijen het beheer gaan voeren over de gebouwen, bijbehorende buitenruimte of openbare ruimte.

Artikel 1 Doelstelling

Deze samenwerkingsovereenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel:

1. Het beschrijven van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van partijen ten aanzien van de realisatie van het Project.
2. het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de realisatie van het Project dient plaats te vinden, alsmede vastleggen van rechten en verplichtingen van de Gemeente als bouwheer en Carmel in de ontwerp-, realisatie en beheerfase van het Project;
3. de wijze van vervolgcontractering die betrekking heeft op a) de realisatie van het project zoals het in onderhavige overeenkomst is omschreven, b) de overdracht van grond, c) de overdracht van geld, d) de verplichting van de gemeente om lokalen in het 'Warenhuis' ter beschikking te stellen aan Carmel e) een gebruiksovereenkomst die gesloten zal worden tussen de Gemeente en Carmel voor het gebruik van de fietsparkeerplaatsen voor centrumbezoekers.
4. Partijen zijn verplicht om zich op basis van het in deze samenwerkingsovereenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en de billijkheid tot het uiterste in te spannen

om de doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1 en de in deze samenwerkingsovereenkomst nader gemaakte afspraken na te komen.

Artikel 2 Fasen en Scope

1. Gedurende het Project worden drie fasen onderscheiden:
   - Ontwerpfase;
   - Realisatiefase;
   - Beheerfase.
2. In de Ontwerpfase werkt de Gemeente vanuit het PvE toe naar een definitief ontwerp voor het Project. De Ontwerpfase sluit af met de aanbesteding van de werken en een realisatieovereenkomst met daarin gemaakte afspraken over de organisatie van het Project. Het Project gaat daarmee over in de Realisatiefase.
3. De Realisatiefase wordt afgesloten met de oplevering van de werken en gaat over in de Beheerfase.
4. De Beheerfase ziet op het in gebruik nemen van de gerealiseerde werken.

Artikel 3 Planning

1. De realisatie van het Project zal naar verwachting een doorlooptijd kennen van circa 2 jaar, gerekend na ondertekening uiterlijk in maart 2022 van deze overeenkomst.
2. Deze doorlooptijd wordt onderverdeeld naar de verschillende fasen:

   Ontwerpfase van medio maart 2022 tot juni 2023
   Realisatiefase van augustus 2023 tot april 2024
   Beheerfase vanaf april 2024

3. De totale doorlooptijd wordt in een planning omgezet, die per fase wordt geactualiseerd.
4. Partijen leveren hun uiterste inspanning om deze planning te halen.

Artikel 4 Organisatie Ontwerpfase

1. De procesbegeleiding van het Project ligt gedurende alle fasen van het Project bij de Gemeente, dan wel (een) door de Gemeente aan te wijzen derde partij(en).
2. Tenminste eenmaal per maand dan wel op verzoek van één der Partijen vindt een gezamenlijke projectvergadering plaats, waarbij de voortgang van het Project wordt besproken en geëvalueerd. Partijen zullen hun vertegenwoordiger op de projectvergadering schriftelijk op de hoogte stellen van alle op dat moment beschikbare resultaten, gegevens en overige informatie betreffende het Project. De vertegenwoordigers zijn in ieder geval verplicht deze informatie aan elkaar te verstrekken tijdens dit overleg.
3. Tenminste tweemaal per jaar dan wel op verzoek van één der Partijen vindt een bestuurlijk overleg plaats, waarbij de voortgang van het Project wordt besproken en geëvalueerd. Partijen zullen hun bestuurlijk vertegenwoordiger op het bestuurlijk overleg schriftelijk op de hoogte stellen van alle op dat moment beschikbare resultaten, gegevens en overige informatie betreffende het Project. De bestuurlijk vertegenwoordigers zijn in ieder geval verplicht deze informatie aan elkaar te verstrekken tijdens dit overleg.

4. De leden 1 en 2 zien toe op de overlegstructuur gedurende de Ontwerpfase. Aan het einde van de Ontwerpfase leggen Partijen in de Realisatieovereenkomst de organisatie van de Realisatiefase vast.

Artikel 5 Financiële bepalingen

1. Carmel draagt een bedrag van € 650.000 inclusief BTW bij aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project. Verrekening van deze bijdrage vindt plaats, conform het gestelde in ***Bijlage 5*** van deze Overeenkomst, direct na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de herinrichting van het TBL terrein.
2. De waarde van de inbreng van de gronden door Carmel kan tevens worden gezien als een bijdrage in de kosten van de realisatie van dit project. Het taxatierapport inclusief aanvullend e-mailbericht van de taxateur, toegevoegd als ***Bijlage 3*** en ***Bijlage 3A*** van deze Overeenkomst, geeft weer dat de marktwaarde van de gronden van Carmel € 156.350 (€ 50 per m2 kavel) bedraagt.
3. Bij gebruik door TBL van de leslokalen in het toekomstig 'Warenhuis' betaalt Carmel een vergoeding. Partijen maken in de realisatieovereenkomst nadere afspraken over het gebruik van de leslokalen. Indien er recht is op normatieve uitbreiding op basis van de Wet op het voortgezet onderwijs is er geen sprake van huur. Indien Carmel op eigen initiatief de leslokalen in het Warenhuis wil huren dan worden er door de Gemeente huur- en beheerkosten in rekening gebracht.
4. Met inachtneming van de in lid 1 en lid 2 genoemde bijdrage van Carmel zijn de kosten voor de realisatie van het project voor eigen rekening en risico van de Gemeente. Een en ander conform de vertrouwelijke kostenbegroting zoals weergegeven in ***Bijlage 4*** van deze Overeenkomst.
5. Na aanbesteding, maar voor gunning van de realisatie van het Project treden partijen in overleg indien het aanbestedingsresultaat niet past binnen de eerder vastgestelde begroting zoals weergegeven in ***Bijlage 4***. Doel van dit overleg is om met elkaar nadere inhoudelijke dan wel financiële afspraken te maken, zodanig dat het Project alsnog binnen de begroting kan worden gerealiseerd.
6. Eigen apparaatskosten van een der partijen bij de voorbereiding en uitvoering van dit Project zijn voor eigen rekening en risico van de betreffende partij.
7. Kosten van externe deskundigen komen voor rekening van de partij die opdracht aan die externe deskundige heeft gegeven, tenzij er - voor de opdrachtverlening - afspraken over de kostenverdeling zijn gemaakt. Die afspraken dienen dan schriftelijk te zijn vastgelegd.
8. Ten aanzien van de feitelijke transacties en handelingen over en weer gaan Partijen uit van het gestelde in paragraaf 2 van de als ***Bijlage 5*** 'Memo fiscaliteit ontwikkeling stadssportpark TBL' toegevoegde notitie. Hierbij gaan Partijen uit van de goedkeuring van de belastingdienst zoals weergegeven in ***Bijlage 6*** van deze Overeenkomst. Indien blijkt dat de voor Carmel bevoegde inspecteur van de belastingdienst onverhoopt toch andere fiscale gevolgen toekent aan de voorgestelde werkwijze dan treden Partijen in nader overleg met als doel het streven naar een ander voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van onderhavige overeenkomst. Waar nodig zal overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

Artikel 6 Grondtransacties en eigendom

1. Partijen zullen uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een koopovereenkomst aangaan voor de gronden benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van het Project. Het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel, maakt in ieder geval onderdeel uit van de koopovereenkomst.
2. Carmel verkoopt en levert aan de Gemeente, en de Gemeente koopt en aanvaardt van Carmel, het perceel van 3127 m2 dat nodig is voor de ontwikkeling en realisatie van het Openbaar Stadssportpark en wel in de staat waarin de gronden zich bij ondertekening van de koopovereenkomst bevinden, doch met inachtneming van het bepaalde in de leden 6 en 7 van dit artikel. Deze gronden zijn kadastraal bekend gemeente Oss sectie E nummer 4094 en zijn aangegeven op de *Overdrachtstekening* in ***Bijlage 1***.
3. De Gemeente verkoopt en levert aan Carmel, en Carmel koopt en aanvaardt van de Gemeente, het perceel van 69,6 m2 opdat Carmel het autoparkeren voor medewerkers TBL kan realiseren en wel in de staat waarin de gronden zich bij ondertekening van de koopovereenkomst bevinden, doch met inachtneming van het bepaalde in de leden 7 en 8 van dit artikel. Deze gronden zijn kadastraal bekend gemeente Oss sectie E nummer 7603 en zijn aangegeven op de *Overdrachtstekening* in ***Bijlage 1***.
4. De koopsom voor de gronden genoemd in 6.2 en 6.3 vallen binnen de afspraken die Partijen hebben gemaakt in deze overeenkomst. Verkoop en levering van deze gronden geschieden derhalve met gesloten beurzen.
5. Overdracht van de 6.2 en 6.3 genoemde gronden vindt plaats uiterlijk vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst voor de gronden. Partijen kunnen, indien dat om juridische, fiscale of praktische redenen gewenst is, in onderling overleg een ander overdrachtsmoment overeenkomen.
6. De kosten van de grondtransacties als genoemd in dit artikel zijn voor rekening van de Gemeente.
7. De Gemeente zal het Sportterrein TBL, het Parkeren Medewerkers en het Fietsparkeren School alsmede de Sportaccommodatie TBL Binnen na realisatie, opleveren aan Carmel en Carmel zal deze aanvaarden. Na aanvaarding door Carmel gaat het risico over op Carmel. Wettelijke garantiebepalingen of garantiebepalingen uit deze overeenkomst zullen worden overgedragen aan Carmel. Carmel zal alsdan de Gemeente vrijwaren van aanspraken, ook van aanspraken van derden.
8. Betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in de in 6.2 en 6.3 genoemde gronden, zal door de Gemeente een verkennend bodem- en grondwateronderzoek verricht worden. Uit dat onderzoek dient te blijken of een nader onderzoek en/of sanering nodig is en/of dat de gronden geschikt worden geacht voor de voorgenomen bestemming(en).
9. Indien uit het in het vorige lid bedoelde onderzoek blijkt dat de bodem voor het door Partijen beoogde gebruik, gesaneerd dient te worden, zullen Partijen met elkaar over de ontstane situatie in overleg treden. Indien Partijen alsdan niet binnen een termijn van drie maanden tot overeenstemming komen, heeft de Gemeente het recht deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Artikel 7 Bouwheerschap

1. Partijen komen overeen, gezien de mogelijkheid die artikel 76n lid 1 Wet op het voortgezet onderwijs daartoe geeft, dat de Gemeente het bouwheerschap voor dit Project op zich neemt.
2. Carmel stelt de grond beschikbaar aan de Bouwheer ten behoeve van de realisatie van het Project.
3. De Gemeente heeft als Bouwheer de volgende taken en verantwoordelijkheden:
   a. het realiseren van het Project binnen de vastgestelde uitgangspunten en kaders zoals opgenomen in het PvE en derhalve het ontwikkelen van een uitvoeringsgereed ontwerp en de realisering van de diverse werken.
   b. De gehele grondexploitatie- en vastgoedrealisatie vindt plaats voor rekening en risico van de bouwheer en deze draagt als zodanig de kosten die te maken hebben met het in exploitatie brengen van het Project. Daarin is ook inbegrepen het voor eigen rekening en risico completeren dan wel aanvragen van vergunningen, toestemmingen en ontheffingen die noodzakelijk zijn voor realisatie van het Project, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels. Dit betekent dat zij tijdig alle daartoe benodigde onderzoeken verricht en onderbouwingen en tekeningen opstelt en aanlevert.
   c. Het bewaken van de GROTIK-beheersaspecten (geld, risico's, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit) van het Project, te weten onder meer het bewaken van de overall-planning en het bewaken van de financiële kaders van het Project, te weten:
      - het bijhouden van een deugdelijke en inzichtelijke financiële administratie van het Project;
      - het bijhouden van meer- en minderwerk;
      - het bijhouden van de besteding van stelposten.
   d. Carmel neemt als toetsende partij deel aan het ontwerp- en realisatieproces. De Bouwheer informeert Carmel tijdig en op afgesproken momenten dan wel op verzoek van Carmel (zulks binnen een redelijke termijn), over de ontwikkelingen, voortgang, uitvoering en eventuele bijzonderheden van bovenstaande taken en verantwoordelijkheden inzake het Project.
   e. De Bouwheer zal een nader te contracteren aannemer/marktpartij een constructie-allrisk verzekering laten afsluiten welke de materiële schade die onverhoopt ontstaat tijdens de bouw of montage dekt. De Bouwheer draagt zorg dat de nader te contracteren adviseurs en ontwerpende partijen een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering laten afsluiten, teneinde de aansprakelijkheid ten gevolge van schade door toedoen van partijen af te dekken.
   f. De Bouwheer faciliteert de gemeentelijke afdelingen en processen via de gemeentelijk projectleider als het gaat om zaken die betrekking hebben op het bouwrealisatieproces.
   g. De Bouwheer zal bij de uitvoering van deze overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende en of daarmee samenhangende overeenkomsten handelen naar de regels van het recht, in het bijzonder die op het gebied van het aanbestedingsrecht (Aanbestedingswet 2012, herziening 2016). In dat kader is de Bouwheer verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, namens Carmel zorg te dragen voor een aanbesteding, zoals uitgewerkt in ARW 2016, van de totale ontwikkeling van het Project.

h. De Bouwheer is bij de uitvoering van de onderhavige overeenkomst gebonden aan de voor de Gemeente Oss uit de Verordening Huisvesting Onderwijs (13-12-2012) en overige relevante wetgeving voortvloeiende verplichtingen en (overige) publiekrechtelijke, en in voorkomend geval privaatrechtelijke, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Artikel 8 Gebruik, onderhoud en beheer

1. Carmel zal het Sportterrein TBL, het Parkeren Medewerkers, het Fietsparkeren School, de herinrichting voorzijde schoolterrein en de Sportaccommodatie TBL na oplevering daarvan door de Gemeente zoals is omschreven in artikel 6.7 van deze overeenkomst, voor eigen rekening en risico op een deugdelijke wijze beheren, onderhouden en – indien naar de mening van Carmel nodig - vernieuwen.
2. De Gemeente zal het Openbaar Stadssportpark voor eigen rekening en risico op een deugdelijke wijze beheren en onderhouden en – indien naar de mening van de Gemeente nodig- vernieuwen.
3. De Gemeente zal het Fietsparkeren Centrumbezoekers voor eigen rekening en risico op een deugdelijke wijze beheren en onderhouden. Ten aanzien van vernieuwing en vervanging zal de Gemeente voorafgaand hierover met Carmel afstemmen. Een en ander nader uit te werken in de gebruiksovereenkomst zoals benoemd in artikel 1.3 van deze overeenkomst.
4. Carmel zal ten behoeve van het Fietsparkeren Centrumbezoekers maximaal 128 plaatsen van haar eigen fietsenstalling ter beschikking stellen van de Gemeente. Voor dit gebruik vraagt Carmel geen huurvergoeding. Een en ander nader uit te werken in de gebruiksovereenkomst zoals benoemd in artikel 1.3 van deze overeenkomst.
5. De Gemeente zal ten behoeve van de groei van het leerlingaantal tot 10 % meer dan 1400 leerlingen maximaal 4 leslokalen/ruimtes in het toekomstig 'Warenhuis' ter beschikking stellen van TBL. Jaarlijks vindt er afstemming plaats over het aantal klokuren, benodigde leslokalen en mogelijke indexering. Een en ander nader uit te werken in een gebruiks- of huurovereenkomst zoals benoemd in artikel 1.3 van deze overeenkomst.

Artikel 9 Duur overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige samenwerkingsovereenkomst hebben voldaan. Als maximale realisatieperiode wordt een termijn gehanteerd van maximaal drie jaar na ondertekening van deze overeenkomst.
2. Partijen verplichten zich om uiterlijk een half jaar voor het einde van de maximale realisatietermijn van drie jaar bestuurlijk in overleg te treden om de voortgang vast te stellen en eventuele bijsturende maatregelen te treffen.
3. Partijen zijn niet gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden of te beëindigen, tenzij op grond van de navolgende situaties:
   a. de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het Project of essentiële onderdelen daarvan;
   b. zich een extreme wijziging van omstandigheden voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;

c. bezwaar en beroep in de publiekrechtelijke procedures leidt tot vertraging die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst voor Partijen en één van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
d. (een gedeelte van) het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld c.q. gewijzigd wordt vastgesteld door de Gemeenteraad.
e. ingeval van faillietverklaring of verlening van surseance van betaling dan wel als een verzoek tot faillissement dan wel uitstel van betaling is ingediend door of namens de andere partij;
f. ingeval de andere partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen ingevolge de Overeenkomst en ondanks voorafgaande ingebrekestelling, voor zover vereist, ingebreke blijft zijn verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen.

4. Indien zich een situatie als bedoeld in lid 3 van dit artikel voordoet treden partijen met elkaar in overleg alvorens de overeenkomst te ontbinden of te beëindigen. Blijkt uit dit overleg dat realisatie van een alternatieve invulling van het Project redelijkerwijs niet mogelijk is binnen de door partijen gestelde kaders (financiële, ruimtelijke en/of juridische kaders) dan zijn partijen bevoegd om de overeenkomst te beëindigen. Iedere partij draagt op dat moment de eigen interne kosten.

5. In geval van beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst treden partijen met elkaar in overleg omtrent de afwikkeling van de reeds uitgevoerde zaken/aangegane verplichtingen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
   a. Grondtransacties zullen worden teruggedraaid, tenzij de desbetreffende gronden door wijziging van het bestemmingsplan en/of feitelijke aanpassingen van de inrichting reeds een andere functie hebben gekregen.
   b. Gemaakte externe kosten ten behoeve van de realisatie van het Project (kosten onderzoeken, aanleg ontsluitingsvoorzieningen, etc.) zijn voor de partij opdracht gegeven heeft voor het maken van die kosten.
   c. De eenmalig verstrekte financiële bijdrage door Carmel zal, als deze al overgemaakt is, worden terugbetaald door de Gemeente.

Artikel 10 Auteursrecht

In geval van eindiging c.q. ontbinding van deze overeenkomst, komt het auteursrecht en alle overige rechten intellectueel eigendom van alle voor de (her)ontwikkeling van het Sportterein vervaardigde ontwerpen, bestek(ken), tekeningen, berekeningen en modellen toe aan de Gemeente.

Artikel 11 Publiekrechtelijke medewerking

De Gemeente spant zich in om de voor de realisatie van het Project benodigde publiekrechtelijke procedures voortvarend te doorlopen. De Gemeente behoudt daarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Indien op enig moment vaststaat dat publiekrechtelijke medewerking niet, niet tijdig of niet in een voor beide Partijen aanvaardbare vorm kan worden verkregen, dan kan dat niet worden uitgelegd als een (toerekenbare) tekortkoming van de zijde van de Gemeente. Alsdan zal worden gehandeld als in artikel 9.3 van deze overeenkomst omschreven.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Carmel:

Artikel 12 Externe communicatie

Ten aanzien van externe communicatie ligt het penvoerderschap bij de Gemeente. Hierbij geldt dat ten aanzien van onderwerpen die deze samenwerkingsovereenkomst raken altijd voorafgaand aan communicatieuitingen in overleg wordt getreden met Carmel.

Artikel 13 Overdracht rechten en verplichtingen

Indien en voor zover een van Partijen haar rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de andere partij, welke instemming de andere partij nimmer op onredelijke gronden zal weigeren. Aan de te verlenen instemming kunnen redelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 14 Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

Artikel 15 Voorbehoud hogere goedkeuring

1. Carmel maakt ten aanzien van het verwerven of vervreemden van registergoederen het voorbehoud van instemming door haar Raad van Toezicht.
2. De Gemeente maakt ten aanzien van de financiering van het Project het voorbehoud van instemming door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Artikel 16 Overwegingen, bijlagen en rangorde

1. Het bepaalde in de overwegingen maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
2. De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:
    1) Tekeningen Project TBL terrein: Plangebied, Overdrachtstekening gronden, Inrichtingstekening, 3D tekeningen Sportaccommodatie TBL
    2) Programma van Eisen
    3) Taxatierapport gronden TBL terrein
    3A) Aanvullend e-mailbericht taxateur op Taxatierapport (Bijlage 3)
    4) Financiële raming ontwikkeling TBL terrein VERTROUWELIJK
    5) Memo fiscaliteit ontwikkeling stadssportpark TBL VERTROUWELIJK
    6) Fiscale beoordeling Belastingdienst TBL terrein VERTROUWELIJK
3. In geval van verschillen tussen de inhoud van de bijlagen en het bepaalde in de overeenkomst, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Te Oss d.d. 9-3-2022

Gemeente Oss

Wethouder J.H.T. van Orsouw

Stichting Carmelcollege,
Het Hooghuis, locatie TBL

i.o.

K. van Oort

Gemeente Oss

Wethouder C.P.W. van Geffen